

マンション法の体系構想

法学研究科
准教授（民法専攻） 吉原 知志

概要

国民の1割がマンションに居住する一方、いわゆる新耐震基準が施行された1981年から40年以上が経過し、耐震性を備えたマンションであっても老朽化が目立つようになった。倒壊・スラム化の危険のある老朽化マンションにどのように対処していくかが、今日、深刻な社会問題となっている。

マンションの管理や建替えは、法律上、区分所有者の自主的な取り組みに委ねられてきた。これを法学的に考察すれば、マンションの法律関係は私人の自主的な社会活動を基盤とした民事法をベースにしており、公的機関からの関与は特別な形では予定されていなかったと言える。しかし、建物の老朽化と居住者の高齢化が進行し、そのような私人の活力に今後どれほど依拠できるかは疑わしくなっている。社会全体としても人口減少が基調となり、都市開発の余力も限られる中で、老朽化マンション対策を区分所有者の自主的な建替えに期待することは、政策的な現実性を失ってきたと言える。報告者は、このような疑問・関心から、公法・私法研究者の共同研究として課題「マンション法制の制度設計に関する公法私法の領域横断的研究」（科研費基盤(C)）に取り組み、マンションの法律関係に公的機関の関与が求められること、そして、そのような関与を制度的に実現するための法的な課題について考察をまとめた（参考文献1・2）。現在、報告者は、今後のマンション法制を具体的にどのように設計していくべきか、という点に研究を進めている。本報告は、そのような制度構想の概要を示すことを目的とする。標語的に言えば、これまで「民法の一部のマンション法」とされてきた体系的理解を、「都市法としてのマンション法」へと転換していくことが求められることを示す。報告では、それぞれの捉え方がどのような帰結をもたらし、どのような具体的な変化をもたらすのかを解説する。

なお、本報告の内容は、ブラッシュアップの上、2025年4月19日開催の日本マンション学会メインシンポジウムで報告予定である。

（2～4頁は2024年12月6日同学会学術委員会で使用したスライド）

参考文献（いずれも報告者執筆）

- 1.『マンション法制の現代的課題－公法私法の領域横断的研究』（共編著、範囲：1-2 マンション法制の都市法的把握と課題、2-3 建替え・敷地売却制度と派生的権利（借家権）の調整、3-1 管理組合の位置付けと課題）、日本評論社、2024年
- 2.『ミクロ憲法学の可能性』（共著、範囲：4-2 マンション法における民事法学の「こだわりどころ」の分析）、日本評論社、2023年
- 3.「公と私の狭間にあるマンション管理」、法学教室、2022年

マンション法の体系構想 (暫定版)

大阪公立大学 吉原知志

1

マンション法の来歴

- 1898民法
民法第95条（他人にテ一棟ノ建物ヲ区分シ各其一部ヲ所有スルモノハ建物及ヒ其附屬物ノ共用部分ハ其共有ニ属ス）
- 1962区分所有法
民法第95条（他人にテ一棟ノ建物ヲ区分シ各其一部ヲ所有スルモノハ建物及ヒ其附屬物ノ共用部分ハ其共有ニ属ス）
- 1983、2002区分所有法改正
- 2000マンション管理適正化法制定
- 2002マンション等建替え円滑化法
- 2014円滑化法改正（→建替え等円滑化法）
- 2020適正化法・円滑化法改正

2

民法の体系

• 人 ... 平等な人格

• 意思 ... 意思によらない責任は負わない

• 物 ... 所有権の保障

→「平等な地位にある個人」が、社会活動のための「完全な判断能力」をもち、互いの所有を尊重しつつ取引をして社会を発展させていく

特殊な法技術

法人格

契約
権利行使
訴訟行為

所有権、区分所有権

→民法はひとまず一般的・画一的に適用することを前提にするため、とにかく「最低限」な人・意思・物を想定。マンションも最低限度もいったん等しく制度を見た上で、特別で対処。

3

民法の体系から見た現状の区分所有関係

• 人

→区分所有者、管理組合法人、管理組合員

• 意思

→管理組合（法人）を通じて契約、訴訟行為

• 物

→共有、1棟の一部の所有、団地

特徴

- ・法主体として明確なのは区分所有者と管理組合法人までなのに、法主体性の曖昧な管理組合に多くの課題解決が期待される。
- ・管理組合の法的地位付けが曖昧なため、外部からの関わりをもつことが困難。
- ・建物全体としての意思決定をしくなくとも、権限が分散的で、動きがとりにくい。
- ・区分所有者が自発的に動かなければ、必要な管理事項についても意思決定がされない。
- ・私人の所有物なので、どう使うか、どう処分するかは「自由」が意思のスタート。共有者の意思決定も、「する」と「しない」を自由に決めるだけ。

→民法の発想でいくと、区分所有の対象はただの「物」なので、完全な判断能力をもつ「人」がどう使うかの「意思」決定はとにかく自由。

4

社会資産としてのマンション

• 「社会資産」とは...（報告者なりの理解）

- 住宅政策の対象 ... 地域内の住戸の個数はインフラ整備など影響。
- 建築行政（警察）の対象 ... 危険・有害建物は周辺に外部不経済。
- まちづくり、福祉政策の手段 ... 空家の積極活用

→マンションをただの「商品」に尽きない、社会的有用性/有害性を備えた物理的存在として認識し、社会的な位置付けを与える。

5

民法ベースのマンション法の現状

- 民法→区分所有法→その他関連法の順序でできていると認識されるので、下位にある適正化法、円滑化法などでは、「区分所有者の自発的管理」の構図は崩せない。
- その結果、政策により意思決定の「緩和」はできても、区分所有者以外の主体による「代替」はできない。
- マンションは個人の所有物にすぎないので、行政は関与を控えめにする指針が（勝手に）発されている（民事不介入）。

6

マンション法の体系構想

- ・〔方針〕適正化法、円滑化法の工夫により積み上げられてきた今日のマンション法制から骨組みを構成しつつ、肉付け。

↓

1. 都市法としてのマンション法
2. 建替え・解消決議制度の再構成
3. 建替え・解消決議制度の性質理解の変更
4. 事業法・行政法を正面から取り込んだマンション法制へ
5. 区分所有法の体系上の位置付けの見直し

7

1. 都市法としてのマンション法

- ・エリアごとに、マンションの社会的有用性／有害性の捉え方は変わりうる。

1) マンションを積極的に活用する地域

駅前好立地では、陳腐化した建物は更新が図られるべき

2) マンションの有害性が際立つ地域

都市周縁で住宅はそれなりにあるが、除却が進まない

↓

- ・都市計画とマンション法制の連結

8

1. 都市法としてのマンション法

- ・都市計画法、建築基準法では、現状、ハード面の形態規制が主。

→ハード面の危険・有害化対策の前倒しとして管理不全対策を位置付け、ソフト面の管理適正化措置も都市法内に取り込む。

→都市再生特措法上の立地適正化計画は、元々補助金などソフトな手法で都市施設の立地の適正化を図る方法。立地適正化計画（あるいは、これとマンション管理適正化推進計画を関連性をもたせる）とマンション意思決定の要件緩和などの連結。

9

1. 都市法としてのマンション法

- ・従来の民法ベースのマンション法制から180度の方針転換とまでは言う必要がなく、「都市計画を通じた所有権の対象の具体化」として捉えていく。

→社会資産としてのマンションの位置付けを民法体系の中に置くことは難しい。そこで、都市計画を中核に置いたマンション法の体系として再構成。

→従来、民法学でも都市、農地の土地のあり方について西欧法（特にヨーロッパ）を参考にした「計画なくして（建築の）自由なし」の体制の受容を積極的に提言してきた。これをマンション法制にも及ぼす。

10

2. 建替え・解消決議の再構成

- ・民法の共有法の延長で捉えると、建替え決議は、建替えを「する」「しない」かを区分所有者が自由に決める場にすぎない。

↓

- ・「都市法としてのマンション法」の枠組みのもとでは、都市計画により一定の地域で望ましい建替え・解消の方向性の見通しが得られる。建替え・解消は「してもしなくてもよいこと」ではなく、「推奨されること」、「しなければならないこと」として積極的な位置付けが与えられる。
 - 建替え・解消の決議成立に向けた積極的な援助が正当化される。

11

3. 建替え・解消制度の性質理解の変更

- ・従来のマンション法制では、民法→区分所有法→その他関連法の“桎梏”から、建替え・解消決議も区分所有者の「運命共同体」による私的な意思決定としか捉えられてこなかった。

（都市再開発法上の再開発組合が行う意思決定の「非常に強い公共性」と対比されてきた）

↓

- ・その結果、単なる私人の意思決定の合成であって賃借権（借家権）にも当然には優位に立たない。事業法が用意されているにもかかわらず、私的プレイヤーの拒否権発動の契機が随所に残されてしまっている。

12

3. 建替え・解消制度の性質理解の変更

- 都市法としてのマンション法の枠組みの中で建替え・解消決議がされることによって、（都市政策の）法目的実現のための1ステップとしての位置付けを得る。

↓

- 反対者や派生的権利者など事業過程で阻止要因となる私権を解消し、公的収用を標準とした適正な補償の枠組みに乗せる。
（この際、あえてマンションの「公法化」などとする必要はない。法目的の実現手段として、私人の意思決定に伴せざるにない方法を用意したということに留まる。（「公法」というと別体系の存在を惹起する）

13

4. 事業法・行政法を正面から取り込んだマンション法制へ

- 「都市法としてのマンション法」の枠組みは、直ちに管理組合の場で区分所有者が自発的に意思決定を行うスタイルを廃棄するわけではない。

↓

- ただし、区分所有者の意思決定が前段or後続の都市の再生／縮小など、都市政策的な判断の控えたものであることを意識する必要。

↓

- 後ろに事業法があることを前提とした意思決定規律の整備も。

14

4. 事業法・行政法を正面から取り込んだマンション法制へ

- 1) 事業法と接続するための意思決定手続適正化
→ 決議訴訟規定の整備など、通常の私人の意思決定よりも法的安定性を高めることが正当化される。

- 2) 行政機関からの意思決定の勧告・強制措置
→ 行政機関が先出しで「望ましい」マンション立地の今後のあり方を判断し、それに向けて区分所有者の意思決定を統制していくための装置も用意。 Cf. 旧建替え勧告制度

15

5. 区分所有法の体系上の位置付けの見直し（2は極論？）

- 1) 行政法との接続：都市法をフィールドに、行政過程論の上で区分所有者の行為の統制がとれるように。
→ 行政法学からのマンション法学への参入を呼びかける。

- 2) 区分所有法を「人（法人格）」、「意思（管理方法）」、「物（帰属形式）」に分けて民法の各部分に移設し、建替え・再生手法は、適正化法・円滑化法と組み合わせた完結的なマンション法体系へ

16